

# Delårsrapport

2015-01-01--2015-06-30





**Ockelbogårdar Aktiefbolag**  
**Org nr 556528-6068**

**Delårsrapport**  
för perioden 1 januari 2015 – 30 juni 2015

**Innehåll**

Förvaltningsberättelse .....	5
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

## Verksamhet

Vi började året med att välkomna vår nya organisation på ekonomi och marknadsenheten. Första januari började vår nyanställda ekonomichef med personalansvar över marknadsenheten. Det är en funktion som inte funnits på många år då den tjänsten varit en hopslagning av ekonomiassistent och ekonom utan personalansvar. En viktig och prioriterad uppgift är att renodla och utveckla de funktioner inom ekonomi/marknad som behövs för vår kärnverksamhet. Det är viktigt att vi är beredd att ge service utifrån samhällets utveckling och krav.

Vi fortsätter att sänka våra energikostnader, den här gången har vi tilläggsisolerat vindarna på Gäverängevägen 8 – 10 och Östbyvägen 3 – 5. Vi kommer även att göra energibesparande åtgärder vid utbytet av stammarna på Järnvägsgränd 12 - 14. I samband med den restaureringen planerar vi även att göra standardhöjande åtgärder samt tillgänglighetsanpassa delar av byggnaden.

Investeringar som gjorts hittills i år är utbyte av köksfläktar på Krutåkern i Åmot samt nybyggnation av sju stycken altaner med tak på Stenvägen. Vi kommer att installera bredband på Järnvägsgränd 12-14 i samband med planerad stamrust i höst. I samband med den kommer energispar-, tillgänglighets- och standardhöjande åtgärder att ske. De återstående hissarna på URET som inte bytts planeras en att bytas ut i höst. Ny kombiskurmaskin har köpts in till lokalvårdsenheten. Till Perslunda kommer en mopptvättmaskin och en skurmaskin som rengör heltäckningsmattor att köpas in. Vi håller på att se över vår bilpark, där behöver en förnyelse ske. Verksamhetsanpassningar har gjorts på Kaplansgården och anpassning planeras i höst i Företagshälsans lokaler på Gransäter.

Normala drift- och underhållsarbeten har utförts av egen personal och entreprenörer.

Ganska omgående efter att vi installerade ett nytt marknadssystem under förra hösten för att effektivisera uthyrningen fick vi en minskning av antalet lediga lägenheter. Vi har fortfarande lediga lägenheter men ligger under det vi beräknat som vakant i budget, vilket slår positivt på bolagets resultat. Vi har börjat att se över möjligheten till nybyggnation. I och med att allvillagen reglerar vad vi får göra utifrån affärsmässighet, så gäller det för oss att ta fram tydliga kalkyler för att påvisa riskerna.

Vi fortsätter att arbeta med organisationskulturen utifrån att vi tagit fram gemensamma grundvärderingar. Vi har ett viktigt uppdrag och det ställer krav på oss att vår verksamhet ger likvärdig information till våra hyresgäster. Vi har under ett antal år inventerat behoven från våra hyresgäster i och med att vi gjort trygghetsvandringar och haft bomöten. Nu är det en utmaning för oss att utifrån våra resurser tillgodose det. Ibland kan det av ekonomiska skäl finnas en obalans mellan vad de förväntar sig och vad vi levererar.

Målet är att skapa en kultur där detaljstyrning är överflödigt och där våra medarbetares kompetens, ansvarstagande och kreativitet frigörs. Då kommer vi att kunna tillföra våra hyresgäster större nytta ur ett helhetsperspektiv.

Även om inte Wij Trädgårdar har fått besked om fortsatta resurser för sitt projekt ”Under Eken” så har vi fortsatt att arbeta utifrån det konceptet. Får de finansiering för etapp 2 kommer vi att påbörja nästa års projekt redan i höst.

Antalet lediga lägenheter per 2015-06-30 var 12 st, vilket kan jämföras med samma tidpunkt 2014 då det fanns 33 lediga lägenheter. Detta innebär vid bokslutstillfället en uthyrningsgrad på 98 %. Vid föregående års delårsbokslut var motsvarande siffra 95 %.

Lägenheter som var lediga vid halvårsskiftet fördelades enligt följande:

Ockelbo:	8 st
Jädraås:	3 st
Lingbo	0 st
Åmot	1 st

Inför övergången till årsredovisningsregelverket K3 då stor del av det som förut varit underhåll istället räknas som investering har vi tagit fram 10-åriga underhålls- respektive investeringsplaner. Till det så har vi även tagit fram en 10-årig energieffektiviseringsplan. Vi känner att vi har grepp om övergången och att vi är trygga i hur arbetet ska se ut framåt.

Förvaltningsavtalet, avseende fastighetsförvaltning och lokalvård, som upprättats mellan kommunen och Ockelbogårdar AB är förlängt och gäller tom 31 december 2015. Ägardirektiven fortsätter löpa oförändrade under 2015.

Ägardirektivet innebär att bolaget ska drivas på affärsmässiga principer med ett marknadsmässigt avkastningskrav på 6 % i direktavkastning på fastigheternas verkliga värde för 2012. Borgensavgift för de av Ockelbo kommun borgade lånen ska utgå med 0.3 % av lånesumman. Direktivet kommer att revideras årligen i kommunens budgetprocess.

Ordinarie bolagsstämma hölls den 10 april. Extra bolagsstämma har upprätthållits per capsulam efter nyval av ledamot i bolaget tagits i Kommunfullmäktige 4 maj.

### Finansiering

Lånestocken ligger 139 Mkr. Någon omläggning av lån eller amortering har ej skett under första delen av året.

### Fastighetsvärdering

Fastighetsvärdering kommer att ske under senare delen av året.

**Delårsresultatet** per 30 juni 2015 visar på ett positivt resultat, 934 tkr.

**Årsprognosen** uppvisar ett positivt resultat, 3 993 tkr.

Den ekonomiska ställningen framgår av bifogad delårsrapport. Alla belopp redovisas i tusentals kronor.

Ockelbo den 14 augusti 2015

**Ockelbogårdar AB**

Pamela Warren

## Resultaträkning

(tkr)	Not	2015-01-01 -2015-06-30	Budget 2015	Prognos 2015
<b>Nettoomsättning</b>				
Hysesintäkter	1	24 920	48 389	49 539
Övriga förvaltningsintäkter	2	372	313	763
Förvaltningsavtal kommunen		2 254	4 918	4 918
		<b>27 546</b>	<b>53 620</b>	<b>55 220</b>
<b>Fastighetskostnader</b>				
Driftskostnader	3	-16 265	-31 423	-31 003
Underhållskostnader		-2 963	-5 000	-5 000
Fastighetsskatt		-384	-746	-769
Av- och nedskrivningar anläggningstillgångar	4	-2 652	-5 351	-5 370
		<b>-22 264</b>	<b>-42 520</b>	<b>-42 142</b>
<b>Förvaltningsavtal - kommunen</b>				
Drift- och underhållskostnader		-2 254	-4 918	-4 918
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3 028</b>	<b>6 182</b>	<b>8 160</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 028</b>	<b>6 182</b>	<b>8 160</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 113	-4 319	-4 197
		<b>-2 094</b>	<b>-4 319</b>	<b>-4 167</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>934</b>	<b>1 863</b>	<b>3 993</b>
Skatt på årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>934</b>	<b>1 863</b>	<b>3 993</b>

## Balansräkning

(tkr)

	2015-06-30	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	131 221	133 485
Mark	24 976	24 976
Markanläggningar	344	366
Inventarier	636	646
Installationer	488	519
Pågående nyanläggningar	507	170
	<b>158 172</b>	<b>160 162</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Långfristiga fordringar	44	74
Uppskjuten skatt	4 535	4 535
Långfristiga värdepappersinnehav	40	40
	<b>4 619</b>	<b>4 649</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>162 791</b>	<b>164 811</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Varulager m m</u>	156	94
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Hyses- och kundfordringar	338	648
Övriga kortfristiga fordringar	32	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	60
	<b>370</b>	<b>803</b>
<u>Kassa och bank</u>	13 108	7 624
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>13 634</b>	<b>8 521</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>176 425</b>	<b>173 332</b>



(tkr)	2015-06-30	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	12 000	12 000
Uppskrivningsfond	4 577	4 577
	<b>16 577</b>	<b>16 577</b>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad vinst eller förlust	6 264	6 082
Årets resultat	934	182
	<b>7 198</b>	<b>6 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 775</b>	<b>22 841</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	810	810
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	139 000	139 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	3 602	4 209
Övriga kortfristiga skulder	520	707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 718	5 765
	<b>12 840</b>	<b>10 681</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>152 650</b>	<b>150 491</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>176 425</b>	<b>173 332</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	145	145

## Noter

### Not 1 Uthyrning

	2015-06-30	Prognos 2015
Bostäder	19 349	38 697
Lokaler	5 846	11 693
Bilplatser	646	1 291
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-473	-1 046
Lokaler	-33	-267
Bilplatser	-238	-476
Avgår hyresrabatter	-177	-353
<b>Summa</b>	<b>24 920</b>	<b>49 539</b>

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Avtal administration	156	313
Övrigt fakturerat	216	450
<b>Summa</b>	<b>372</b>	<b>763</b>

### Not 3 Driftskostnader

Fastighetskötsel och städ	2 164	3 834
Reparationer	1 984	3 650
Taxebundna kostnader	3 602	6 962
Uppvärmning	4 386	7 885
Administration	3 246	6 364
Hyresförluster och inkassokostnader	173	223
Övriga driftkostnader	710	2 085
<b>Summa</b>	<b>16 265</b>	<b>31 003</b>

### Not 4 Planenliga avskrivningar och nedskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	80 år
Fasader, yttertak, fönster, dörrar	40 år
Ledningar, hiss, ventilation, köksinredn	40 år
Badrum	40 år
Övrigt	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år





## Ockelbogårdar

Ockelbogårdar AB  
Box 88, 816 23 OCKELBO | Besöksadress: Södra Åsgatan 16, 816 30 OCKELBO  
Telefon: 0297-553 00 | Fax: 0297-553 09 | E-post: [ockelbogardar@ockelbo.se](mailto:ockelbogardar@ockelbo.se)  
Org.nr. 556528-6068 | Bankgiro: 739-0917  
[www.ockelbogardar.se](http://www.ockelbogardar.se)